

UCHWAŁA RADY NR XXXV/183/1 GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działki nr 463, obręb Kunice

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), w związku z uchwałą nr IX/64/99 Rady Gminy w Kunicach z dnia 5 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 463 położonej w obrębie Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 463 położonej w Kunicach.

Ustalenia planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała,
- 2) rysunek planu wraz z ideogramem uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

R o z d z i a ł

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) o działalności obojętnej dla środowiska – należy przez to rozumieć inwestycje nie pogarszające stanu środowiska i zdrowia ludzi ani standardu akustycznego sąsiadujących terenów (wyklucza się lokalizację np. warsztatów samochodowych i hurtowni),
- 8) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod realizację ulic, ciągów i stref pieszych oraz terenów zielonych ogólnodostępnych,
- 9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii i inne, które realizują podstawowe potrzeby mieszkańców.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działkę nr 463 położoną w Kunicach. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi 1,17 ha.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 2.1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2.2. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 2.3. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
 - 2.4. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

2.5. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

- 1) zaleca się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,
- 2) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska, a uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki,
- 3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu,
- 4) należy dążyć do zachowania zieleni wysokiej rosnącej w pasie linii rozgraniczających ulic, o ile nie ma ona wpływu na ich stan techniczny oraz nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowania,
- 5) należy wprowadzić zieleni wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 6

Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe,
- 3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wys. obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru:

– dla działek wzdłuż ulicy kolejowej KUd 1/2 – 90 cm nad poziom terenu,

– dla działki zlokalizowanej przy ulicy Słonecznej KUI 1/2 – 30 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – dla działek przy ulicy Kolejowej zalecany – prostokątny oraz zbliżony w parametrach dla obu wydzielonych działek,

– dla działki przy ulicy Słonecznej dopuszczalna rozbudowana kompozycja na bazie prostokąta,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – dwuspadowy (wielospadowy), symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni – układ dominującej kalenicy obiektu dla działki przy ulicy Słonecznej – równoległy do ulicy, dla działek przy ul. Kolejowej – prostopadły do wschodniej i zachodniej granicy terenu działek; w głębi terenu usytuowania kalenicy obiektów kubaturowych nie określa się, natomiast obowiązuje nachylenie 25–45 stopni, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, zaleca się unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu,

f) ganek – popiera się ujednoczenie formy ganku oraz nawiązanie do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, zalecany dach dwu- (wielospadowy) – kryty dachówką,

g) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding” oraz elewacji pokrytych cegłą, popiera się elewacje o jasnym zabarwieniu,

h) materiały wykończeniowe pochodzenia naturalnego: kamień, drewno, elementy metaloplastyki,

4) zasady podziału terenu:

a) podział terenu na działki wg rysunku planu,

b) zalecana powierzchnia powyżej 20 arów,

c) min. front działki 38 m,

5) linie zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy – wg rysunku planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,

6) ogrodzenie:

- a) przeszłowe, wys. maks. 1,5 m, w tym min. 70% ażuru, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, drewna, elementów metaloplastyki, należy unikać kostek i półfabrykatów betonowych,
- b) strzyżony żywopłot (gatunki takie jak: ligustr, cis, grab) maks. wys. 1,5 m.

Działki przy ulicy Kolejowej powinny posiadać zbliżone (ujednolicone) ogrodzenie oraz nawiązywać ogrodzeniem (pod względem formy i budulca) do działek sąsiednich.

Należy unikać grodzenia siatką oraz malowania ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wkomponowaną wnękę (zamykaną lub nie) na punkt gromadzenia odpadów,

7) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wjazdy na posesje powinny być zgodne z rysunkiem planu, zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec, należy ograniczyć stosowanie kostek betonowych,
- b) popiera się zakładanie ogrodów kwiatowych, sadzenie krzewów iglastych oraz trawników strzyżonych przed frontem budynków,
- c) należy unikać nadmiernego zasłonięcia fasady budynku roślinnością wysoką. Popiera się sadzenie roślinności pnącej (bluszcz, winobluszcz, winorośl) w celu porośnięcia elewacji lub ogrodzenia,

8) zasady uzbrojenia budynku,

- a) kanalizacja sanitarna – odbiór ocieków przez istniejące kanały Ø 200 w ul. Kolejowej i Słonecznej,
- b) kanalizacja deszczowa – realizacja uzupełniającej kanalizacji z odstojnikami; odbiornik – Jezioro Koskowickie (wymagane pozwolenie wodno-prawne),
- c) sieci gazowe – zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z istniejących sieci gazowych Ø 63 w ul. Kolejowej i Słonecznej,

d) sieci wodociągowe – zaopatrzenie w wodź z istniejących wodociągów w O 110 w ul. Kolejowej i Słonecznej,

e) energia elektryczna – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących linii n/u w ul. Słonecznej i Kolejowej (zapotrzebowanie mocy 24 kW),

f) telekomunikacja – włączenie do sieci telekomunikacyjnej istniejącej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.),

g) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę,

9) Obsługa komunikacyjna zapewniona przez:

a) ulicę Słoneczną – KUI 1/2 (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

b) ulicę Kolejową – KUd 1/2 (dojazdowa) – 12 m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 7

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 8

Dla terenu określonego w § 1:

1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2) Ustala się 15% stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 9

1. Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Z dniem wejścia planu w życie wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 10

Dla terenu określonego w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/77/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145).

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA